PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Art und Maß der baulichen Nutzung

	GRZ	GFZ	Geschoß - zahl max.	Gebäudehöhe in Meter	Sockel	Bauweise
WA 1a	0,35	0,7	II VG	10	0,60m	o
WA 1b	0,35	1,05	III VG	10	0,60m	o
WA 2 a	0,3	0,9	III VG	10	0,60m	o
WA 2 b	0,3	0,9	III + DG	13	0,60m	o
WA 3	0,4	1,20	III VG	10	0,60m	o

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FW — Fußweg

WW — Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Grünflächen

1 - 4 — Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Hecke, Gehölzgruppe, Feldgehölz

Extensivwiese

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

A - D — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

1.1.1 In den Baugebieten WA 1a, WA 1b und WA 2a und WA 2b sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.1.2 In den Baugebieten WA 1 - WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1-5 nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)

Baugebiet	GRZ	GFZ	max. Z. d. Vollgeschosse	max. Gebäudehöhe
WA 1a	0,35	0,70	II	10 m
WA 1b	0,35	1,05	III	10 m
WA 2a	0,30	0,9	III	10 m
WA 2b	0,30	0,9	III	13 m
WA 3	0,40	1,2	III	10 m

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

2.1.2 In den Baugebieten WA 1a und WA 1b darf die maximale Grundflächenzahl für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.1.3 Die festgesetzte jeweilige maximale Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden.

2.1.4 Die in der Planzeichnung festgesetzte jeweilige maximale Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

In den Baugebieten WA 1a darf die maximale Geschossflächenzahl für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GFZ von 1,0 überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Baugebiete WA 1a, 1b und WA 3
Der Bezugspunkt in den Baugebieten WA 1 und WA 3 ist die Gehwegoberkante der erschließenden Straße im Mittel des jeweiligen Gebäudes. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,60 m über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der obersten Attika.

2.3.2 Baugebiete WA 2a und WA 2b
Der Bezugspunkt in den Baugebieten WA 2a und WA 2b ist der Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFB) des jeweiligen Gebäudes. Der Fertigfußboden darf maximal 1,50 m über der Gehwegoberkante der erschließenden Straße im Mittel des jeweiligen Gebäudes liegen. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der obersten Attika.

2.3.3 Maximale Gebäudehöhen
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind in der Legende zur Planzeichnung den Baugebieten zugeordnet.

2.3.4 Tiefgaragen
Die Oberkanten von Tiefgaragendecken dürfen an keiner Stelle mehr als 2,00 m über angrenzendes Gelände herausragen.

2.3.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um max. 1,50 m überschritten werden.

3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Fläche von Balkonen und Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten, wenn die Tiefe der Überschreitung nicht mehr als 1,50 m beträgt und die Länge des Balkons bzw. Terrasse nicht mehr als ½ der jeweiligen Gebäudelänge beträgt.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 21a Abs. 2 und 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 In den in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung von nicht überdachten Gemeinschaftsstellplätzen zulässig. Die jeweilige maximal zulässige Stellplatzanzahl ist in der Planzeichnung angegeben.

5.2 In den in der Planzeichnung mit B gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung von nicht überdachten Gemeinschaftsstellplätzen zulässig. Die minimale Stellplatzanzahl beträgt 14.

5.3 In den in der Planzeichnung mit C gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

5.4 In den in der Planzeichnung mit D gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen für Abfallcontainer zulässig.

5.5 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an den jeweiligen Baugrundstücks festgesetzten mit A, B und D gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

5.6 Außerhalb der mit A, B und C gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.7 Je ein nicht überdachter Stellplatz je Grundstück ist in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

5.8 In den übrigen, nicht überbaubaren Flächen sind keine Stellplätze und Garagen zulässig.

5.9 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem umbauten Raum von max. 20 m³ je Grundstück zulässig.

5.10 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Gemeinschaftsanlagen für Abfallcontainer, die Hausgruppen zugeordnet sind.

6 Fläche für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

In der Gemeinbedarfsfläche sind die Errichtung einer Kindertagesstätte und dieser Nutzung dienende weitere Einrichtungen zulässig. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind öffene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a beträgt die maximale Zahl der Wohneinheit je Gebäude zwei.

8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten festzulegen.

8.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg werden entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Asphalt- oder Graswege erhalten, die Verkehrsflächen sind in die angrenzenden Flächen zu entwässern.

8.3 Die Befestigung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg erfolgt als versickerungsfähige Fläche oder als versiegelte Fläche mit seitlicher Entwässerung in angrenzende Grünflächen.

9 Versorgungsflächen
(§ Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" ist die Errichtung einer Trafostation durch den Versorgungsträger zulässig.

10 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

11 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Parkanlage 1
Die Parkanlage 1 - Quartiersmitte - ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Einsaat der Wiesenfläche sind die unterschiedlichen Boden- und Wasserverhältnisse zu berücksichtigen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d. h. es ist zweimal jährlich zu mähen; die Mahdzeitpunkte liegen im Juni und im September, das Mähgut ist zu entsorgen.

Auf mindestens 10 % der Wiesenflächen sind Blühstreifen anzulegen. Die Samenmischung der Streifen soll überwiegend ein- und zweijährige Blütenpflanzen der Ackerflur enthalten. Die Flächen sind entsprechend zu pflegen und zu unterhalten, alle 5 Jahre sind die Blühstreifen zu fräsen und neu einzusäen.

Maximal 10 % der Wiesenfläche dürfen an den Rändern zur geplanten Bebauung hin mit Bäumen, Hochstamm, der Kategorie B mit einem Stammumfang von 20-25 cm bzw. von 18-20 cm bei Obstbäumen überstellt werden. dabei muss zwischen den einzelnen Bäumen ein Mindestabstand von 10 Metern eingehalten werden. Die Bäume sind in regelmäßigen Abständen zu pflegen. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb der Grünfläche dürfen maximal 20 % der Fläche mit Wegeflächen und Sitzplätzen befestigt werden, sofern sie nicht als Andienfläche für Fahrzeuge dienen.

11.2 Parkanlage 2
Die Parkanlage 2 - Südliche Grünspange - ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Wiesenfläche ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine zweireihige Baumpflanzung mit Bäumen der Kategorie B mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den einzelnen Bäumen innerhalb einer Reihe ist ein Abstand von mind. 12 Metern einzuhalten.
Innerhalb der Grünfläche dürfen maximal 20 % der Fläche mit Wegeflächen und Sitzplätzen befestigt werden, sofern sie nicht als Andienfläche für Fahrzeuge dienen.

11.3 Parkanlage 3
Die Parkanlage 3 - Östliche Grünspange - ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Wiesenfläche ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine einreihige Baumpflanzung mit Bäumen der Kategorie B mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den einzelnen Bäumen ist ein Abstand von mind. 12 Metern einzuhalten.
Die Baumscheiben sind als Blühstreifen anzulegen. Die Samenmischung soll überwiegend ein- und zweijährige Blütenpflanzen der Ackerflur enthalten. Die Flächen sind entsprechend zu pflegen und zu unterhalten, alle 5 Jahre sind die Blühstreifen zu fräsen und neu einzusäen.
Innerhalb der Grünfläche dürfen maximal 30 % der Fläche mit Wegeflächen und Sitzplätzen befestigt werden, sofern sie nicht als Andienfläche für Fahrzeuge dienen.

11.4 Grünanlage 4 - Straßenbegleitgrün
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Straßenbegleitgrün - ist als begrünte Wiesenfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. In der östlich der Nauroder Straße gelegenen Grünfläche ist ein Fußweg zwischen der Bushaltestelle in der Nauroder Straße und dem Wohngebiet anzulegen.

11.5 Sport und Spielgelände
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spiel- und Sportgelände - ist im Sinne eines städtischen Parks zu gestalten. Max. 70 % der Fläche sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Belag zu versehen sofern sie nicht als Andienfläche für Fahrzeuge dienen. Die verbleibenden 30 % der Fläche sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, bzw. mit einer Grünsaat einzusäen. Die gärtnerischen Anlagen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

12 Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

12.1 In den mit der Randsignatur für die Regelung für den Wasserabfluss gekennzeichneten Flächen sind die Errichtung von offenen Regenwasserrückhalteanlagen, die dazugehörigen Zulaufgräben, -mulden, Zuleitungen sowie Überlaufbauwerke zulässig.

12.2 Die maximal zulässige Einstautiefe beträgt 0,40 m.

13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 Extensivwiese mit Bäumen
Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine extensive Wiese anzulegen, vorhandene Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d. h. 1- bis 2-mal jährlich zu mähen; die Mahdzeitpunkte liegen im Juni und September, Entlang der Straße sind Bäume I. Ordnung der Kategorie D, Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13.2 Gehölzflächen
Im Bereich der festgesetzten Fläche sind die bestehenden Gehölzflächen und Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen der Kategorie D zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen. Entlang der B 455 ist ein Saum von 2,0 m als Staudensaum herzustellen.

13.3 Behandlung von Niederschlagswasser
Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, der privaten Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der Baugrundstücke und der Gemeinbedarfsflächen ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, gedrosselt abzuleiten. Die Bemessung der Rückhaltemaßnahmen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung.

13.4 Maßnahmen zum Artenschutz

13.4.1 Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind bei Baumaßnahmen fest verankerte Schutz- oder Bauzäune (Höhe 2,50 m, Pfostenabstand maximal 4,00 m) mit geschlossenen bzw. undurchsichtigen Zaunfeldern zu errichten und während der Baumaßnahme instand zu halten.

13.4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 sind je Baugrundstück mindestens eine Nisthilfe für höhlenbrütende Vögel und ein Fledermausflachkasten am Gebäude oder an geeigneten Gehölzbeständen anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

13.4.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind je drei Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Baumbeständen anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

13.4.4 Bei der Beleuchtung von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche - sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck- oder LED-Lampen zu verwenden.

13.5 Dachbegrünung
Alle Dächer der Wohngebäude sowie der Kindertagesstätte sind mit Ausnahme notwendiger Fensteröffnungen in der Dachfläche extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau der Dachbegrünung muss mind. 10 cm betragen.

14 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In den mit der Signatur für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit begründet.

15 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

15.1 Ortsrandeingrünung
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Gehölzpflanzungen sind vorrangig eine zweireihige Strauchpflanzung, je 3 m² ein Strauch, Höhe 60-100 cm der Kategorie C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Anpflanzen von Laubsträuchern ist mit einem Anteil von maximal 20 % aller Gehölzpflanzungen zulässig. Vorhandene standortgerechte Bäume sind zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Im Bereich der klimarelevanten Belüftungsachsen sind die Anpflanzflächen mit niedrig wachsenden Heckengehölzen zu bepflanzen, die maximale Heckenhöhe von 1,5 m soll nicht überschritten werden. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich auszuschließen. Belüftungsachsen definieren sich als die Gebäudezwischenräume der nördlichen und östlichen Baufenster angrenzend an die Plangebietsgrenzen.

15.2 Begrünung von Tiefgaragen
Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen sind außer für notwendige Nebenanlagen intensiv zu begrünen, der Schichtaufbau muss mindestens 0,80 m betragen.

15.3 Straßenbäume
In den öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Planstraßen mit einer Breite zwischen 14,50 m und 16,50 m beidseitig, in den Planstraßen mit einer Breite von 12,50 m einseitig Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Standorte der Baumpflanzungen sind unter der Beachtung der Grundstückszufahrten und der Anordnung von mind. 100 Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum anzuordnen.

Die Straßenbaumpflanzungen sind mit mind. 100 Bäumen der Kategorie A vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es ist auf eine einheitliche Baumartenwahl für die jeweiligen Straßenzüge zu achten. Die anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von 20-25 cm aufweisen. Die Nettogrundfläche der Baumscheibe muss mindestens 4,00 m² betragen. Die Baumscheiben sind als Blühstreifen anzulegen. Die Samenmischung soll überwiegend ein- und zweijährige Blütenpflanzen der Ackerflur enthalten. Die Flächen sind entsprechend zu pflegen und zu unterhalten, alle 5 Jahre sind die Blühstreifen zu fräsen und neu einzusäen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

15.4 Nichtüberbaute Grundstücksflächen
Die nicht überbauter bzw. durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen genutzten Flächen sind zu 80 % als Vegetationsflächen anzulegen. 20 % der Flächen kann für die Gestaltung mit Wegen, Sitzplätzen etc. mit wasserdurchlässiger Befestigung genutzt werden, 20 % der Vegetationsfläche ist dauerhaft mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dabei sind standortgerechte standortgerechte, heimische Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 4 zu verwenden. Nadelgehölze sind nur als Einzelbaumpflanzung zulässig. Je 200 m² Grundstücksfreifläche ist mind. ein Baum der Kategorie D, Pflanzliste 1, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

15.5 Die im Bebauungsplan durch Planzeichen als „zu erhalten" festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden bestätigt werden dürfen. In diesen Fällen sind die Bäume durch Neupflanzungen von Laubbäumen der Pflanzliste E mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu ersetzen.

16 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben ein Ausgleichsdefizit von 668.318 Biotpunktpunkten. Der für die Aufwendungen für Kompensationsmaßnahmen zzgl. Grundstücskosten zu entrichtence Betrag wird in bereits von der Landeshauptstadt Wiesbaden bereitgestellte Kompensationsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Kiesgrube im Ortbezirk Delkenheim investiert.
Den durch das Baugebiet und durch die Erschließung verursachten Eingriffen werden dem Kompensationsbedarf entsprechende Teilflächen der Kiesgrube Delkenheim zugeordnet.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz)

1 Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform
Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5 Grad.

1.2 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung
Auf den Flachdächern sind die Errichtung und der Betrieb von solarenergetischen Anlagen zulässig, unter der Voraussetzung, dass diese Anlagen in einem Mindestabstand von 1,50 m von der jeweiligen Außenkante der Dachflächen angeordnet werden.

1.2.1 Solarenergetische Anlagen dürfen die Gesamtdachfläche zu höchstens 30 % überdecken.

1.2.2 An den Außenwänden sind die Errichtung und der Betrieb von solarenergetischen Anlagen mit einer maximalen Fläche von 4 m² je Fassadenseite zulässig.

1.3 Fassaden

Fassadenfarben
Es sind ausschließlich helle Farbtöne mit einem Mindestalbedowert von 30 % zulässig.

2 Gestaltung der Standflächen von Abfallbehältnissen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Die in den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Müllsammelanlagen" zu errichtenden acht Anlagen sind im gesamten Baugebiet einheitlich zu gestalten.

2.2 Die Abmessungen der Müllsammelanlagen sind so zu wählen, dass vier Rollcontainer mit einem Fassungsvermögen von jeweils 1.100 l untergebracht werden können und unabhängig voneinander befüllbar und entnehmbar sind.

2.3 Die Rückseite, die Seitenteile und die obere Abdeckung der Anlage sind geschlossen und in einer Mindesthöhe von 2,50 m auszubilden.

2.4 Die zugängliche Vorderseite der Anlage ist mit luftdurchlässigen Schiebetüren abzugrenzen.

3 Einfriedungen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Einfriedungen der Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft
Einfriedungen der Grundstücke zur offenen Landschaft sind als freiwachsende Hecken herzustellen. Bei Verwendung von Maschendraht- und Flechtwerkzäunen sind diese in die Heckenanpflanzung zu integrieren. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,50 m.

3.2 Einfriedungen der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen
Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Grünflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Es sind bevorzugt geschnittene Laubhecken zu verwenden. Bei Verwendung von Maschendraht- und Flechtwerkzäunen sind diese in eine Heckenanpflanzung zu integrieren.

3.3 Einfriedungen der Grundstücksgrenzen zur Straßenverkehrsfläche
Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenverkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Es sind bevorzugt geschnittene Laubhecken zu verwenden. Bei Verwendung von Maschendraht- und Flechtwerkzäunen sind diese in eine Heckenanpflanzung zu integrieren.

3.4 Einfriedungen der Grundstücksgrenzen untereinander
Einfriedungen der Grundstücksgrenzen untereinander sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Bei Verwendung von Maschendraht- und Flechtwerkzäunen sind diese in eine Heckenanpflanzung zu integrieren oder zu begrünen. Sichtschutzwände u. ä. sind nur im Bereich von Terrassen bis zu einer maximalen Länge von 3 Metern und einer Höhe von 2 m zulässig.

4 Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten sowie Feuerwehrzufahrten
(§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

4.1 Die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

4.2 Sollte aufgrund von Anforderungen der Befahrbarkeit eine versickerungsfähige Bauweise der Flächen nicht möglich sein, ist das anfallende Oberflächenwasser seitlich aufzufangen und in das Regenrückhaltesystem des jeweiligen Grundstücks einzuleiten.

4.3 Je angefangenem 5. Stellplatz ist in der jeweiligen Stellplatzreihe ein Laubbaum der Kategorie D, Pflanzenliste 1 als Hochstamm mind. 3xv, Stammumfang 18-20 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Nettogrundfläche der Baumscheibe muss mindestens 4,00 m² betragen.

5 Grundstücksfreiflächen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen
Flächen von Abgrabungen die nicht mit den Gebäuden im Zusammenhang stehen, dürfen max. 1,50 m unter dem natürlichen bzw. dem vorhandenen Gelände liegen. Die Oberkante von Aufschüttungen darf maximal 1,50 m über natürlichem Gelände liegen.

5.2 Stützmauern/Sockelwände
Stützmauern bzw. Sockelwände dürfen als zusammenhängende Wände eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Stützmauern und Sockelwände sind als Natursteinwände, Sichtbetonwände, Gabionenwände, Trockenmauern oder mit einer Natursteinverblendung herzustellen. Die Verwendung von sichtbaren Betonpflastersteinen zur Errichtung von Stützmauern ist nicht zulässig.

6 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)
Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

C HINWEISE

1 Hinweis zum Artenschutz:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Im Zuge tierökologischer Untersuchungen wurden verschiedene europäische Vogelarten (u. a. Feldlerche/Alauda arvensis), Fledermäuse (Zwergfledermaus/Pipistrellus pipistrellus, Großer Abendsegler/Nyctalis noctula, Langohrfledermäuse/Plecotus spec.) sowie Zauneidechsen (Lacerta agilis) nachgewiesen. Potenziell kann die Haselmaus (Muscardinus avellanarius) auf Teilflächen vorkommen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sind geeignete Maßnahmen zu treffen.

Vor Beginn der Baufeldräumung und Beseitigung von Vegetationsbeständen ist im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein können. Ggf. sind unter artenschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Hierzu zählen u. a. Vergrämung, Umsiedlung, Errichtung von Schutzeinrichtungen, Bauzeitenbeschränkung. Für diese Schutzmaßnahmen kann eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich werden. Angrenzende Lebensräume besonders geschützter Arten sind vor Beeinträchtigungen wirkungsvoll zu schützen.

Sind dennoch bau- oder anlagebedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz - zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatschG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestands gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

2 Massnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere
Die Lebensräume der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Hausklellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtversätze gesichert werden.

Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.

Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden.

Für kulturfolgende Tierarten wie Eulen, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse sollen geeignete Nisthilfen angebracht werden.

3 Hausgärten
Bei Gehölzpflanzungen sollen vorzugsweise heimische Arten der Kategorie D, Pflanzenlisten 1, 2 und 3 verwendet werden. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern muss auf die Einhaltung der Grenzabstände für Pflanzen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes geachtet werden (NachbG,HE §38ff).
Die Gärten sollten unter den Gesichtspunkten des integrierten Pflanzenschutzes und des ökologischen Pflanzenanbaus bewirtschaftet werden. Auf die Anwendung von Pestiziden sollte verzichtet werden. Pflanzliche Abfälle sollen kompostiert werden; nicht verrottbare Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt werden.

4 Anlagenbezogener Gewässerschutz
Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. Heizölbehälteranlagen, Ölhydrauliscke Aufzugsanlagen und Parksysteme vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung - VAwS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

5 Gartenbrunnen
Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. § 29 HWG bildet die gesetzliche Grundlage.

6 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB
Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.

7 Sicherung von Bodendenkmälern nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Im Rahmen des Oberbodenabtrages in den Erschließungstrassen ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher / Planbetreiber zu tragen sind. Für die Freilegung und Dokumentation der Befunde ist ein ausreichendes Zeitfenster zwischen Oberbodenabtrag und Einbau der Erschließungsleitungen vorzusehen. Flächige Ausgrabungen sind anschließend in Bereichen archäologischer Befundnachweise gemäß den Ergebnissen der Baubeobachtung in den Erschließungstrassen durchzuführen.

Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, einzuholen hat. Anerkannte archäologische Fachfirmen können der Internetseite des Berufsverbandes freiberuflicher Kulturwissenschaftler (www.b-f-k.de /Archäologie und Denkmalpflege / Liste der archäologischen Grabungsfirmen in Hessen) entnommen werden.

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Verstöße gegen denkmalrechtliche Bestimmungen können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden (§ 28 HDSchG).

8 Schutzstreifen von Versorgungsleitungen
Innerhalb des Schutzstreifens, dessen Mittellinie über der Achse der Leitungen liegt, dürfen keine Baulichkeiten bis in der Höhe vom 3 m errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeveränderungen vorgenommen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden. Maßnahmen auf dem Grundstück im Bereich des Schutzstreifens sind in jedem Fall mit dem Netzbetreiber abzustimmen."

9 Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels
Für Oberflächenbeläge (z. B. Asphalt und Pflaster) werden helle Farbtöne mit einem Mindestalbedowert von 30 % empfohlen.

10 Kampfmittel
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Oberflächenprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine ED